

# GET

---

## IMMOBILIER



### Analyse de département





Le département du Nord appartient à la région Hauts-de-France, il est limitrophe de la Belgique et des départements du Pas-de-Calais, de l'Aisne et de la Somme. Il est également bordé par la mer du Nord du côté de Dunkerque. Les habitants du Nord étaient au nombre de 2 604 361 au recensement de 2017, ce qui en fait le département le plus peuplé du Pays, avec une population très jeune. La superficie du département est de 5 743 km<sup>2</sup>. La densité de population du département est de 453 habitants par km<sup>2</sup>. La préfecture est Lille.



### Les villes où investir dans le 59

Le département du Nord accueille énormément d'étudiants et se classe 5<sup>ème</sup> département de France pour le tourisme. Lille, préfecture du département, avec plus de 232000 habitants, a un prix au m<sup>2</sup> dépassant les 3000€. Il est donc très difficile de trouver des biens rentables.

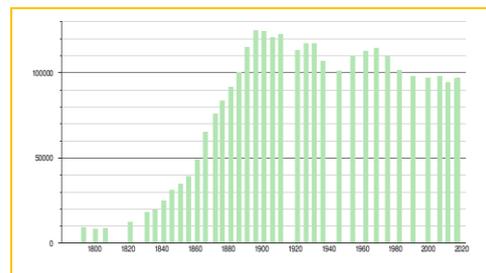
### Alors où investir ?

Le département du Nord peut tout de même offrir de belles opportunités dans certaines villes. Nous allons en analyser 3 : Roubaix, Douai et Cambrai.

# 1- Roubaix



**Population : 96 990 habitants** (INSEE 2017), chiffre en hausse depuis 2006.



## Prix de l'immobilier

  
**Prix m2 moyen**  
**1572 €**  
 de 1066 € à 2284 €  
 APPARTEMENT  
 Indice de confiance ●●●●●

  
**Prix m2 moyen**  
**1421 €**  
 de 1066 € à 2132 €  
 MAISON  
 Indice de confiance ●●●●●



## Axes de communication

Roubaix est à 10min de Tourcoing, 20min de Lille, 20min de Mouscron (Belgique), à 30min de Tournai (Belgique) et à 1h de Dunkerque. La ville est très bien desservie par les transports : 2 lignes de métro, l'une relie Roubaix à Lille et l'autre à Tourcoing, 6 stations de métro sont présentes dans la ville. La ligne de Tramway « Mongy » dessert les villes de Croix, Wasquehal, Marcq-en-Baroeul et La Madeleine. 12 lignes de bus desservent la ville et les villes voisines, ainsi de 30 stations de location de vélos. Roubaix est sur le tracé de l'EuroVélo n°5 qui relie Londres à Brindisi. La gare permet de se rendre en 10min à Lille et Mouscron, en 1h à Dunkerque et en 1h30 à Paris. L'aéroport le plus proche est celui de Lille à 20min.



## Tourisme

Roubaix est classée ville d'Art et d'Histoire. Vous trouverez plusieurs Parcs et Square, plusieurs musées, de nombreuses églises. Le musée « La Piscine », musée d'art et d'industrie, est un des plus beaux musées des Hauts-de-France. Plusieurs anciens bâtiments réhabilités comme l'ancienne filature de coton et de laine Motte Bossut et Cie, l'Usine qui est maintenant un centre commercial. La ville est connue internationalement pour être l'arrivée de la course cycliste du Paris-Roubaix, ainsi qu'une étape de Tour de France. Roubaix organise aussi plusieurs festivals comme : la Braderie de l'Art, le Salon de la BD et des Arts graphiques ou le festival Zéro Déchet.



## Etudiants

**Dans l'enseignement secondaire** : 14 collèges et 13 lycées.

**Enseignement supérieur** : Ecole nationale supérieure des arts et d'industrie textile (ENSAIT), ArtFX, Groupe CEPRECO, l'ESAAT, la haute école de mode et de stylisme ESMOD, ainsi que de nombreuses autres instituts universitaires etc.



## Economie et emploi

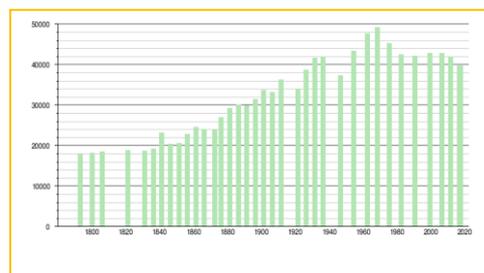
Depuis la fermeture de nombreuses usines, la ville de Roubaix est une ville plutôt pauvre. Elle demeure cependant un très important pôle d'emploi, avec des qualifications qui ne correspondent pas à la plus grande majorité de la population.

Principales entreprises : Société OVH (+500), Société ANKAMA GAMES (200), Centres Hospitalier, Ecoles, Usines, César Losfeld...

## 2 – Douai



**Population : 39 700 habitants** (INSEE 2017).



**Prix de l'immobilier**



APPARTEMENT

Prix m2 moyen  
**1562 €**  
de 917 € à 2228 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen  
**1458 €**  
de 856 € à 2 079 €

Indice de confiance ●●●●●



### Axes de communication

La ville de Douai est à 40min de Lille, 40min de Valenciennes et 30min de Lens. L'aéroport le plus proche est celui de Lille à 30min. La gare permet de se rendre sur Paris en 1h20 et il y a aussi des directs pour aller à Lyon, Marseille et Bordeaux. Lille est à 20min de Douai en TER.



### Tourisme

Douai est classée ville d'art et d'histoire, elle conserve les vestiges de son passé militaire avec ses fortifications, mais aussi son arsenal, sa fonderie de canons et ses casernes. La ville compte plusieurs parcs ainsi que le Domaine de La Chaumière avec plus de 70 hectares de forêt pour la protection des eaux souterraines de la Vallée de l'Escrebieux. Vous y trouverez aussi la réserve naturelle régionale du marais de Wagnonville. Douai compte aussi plusieurs musées et théâtres. Chaque année, la ville organise les fêtes de Gayant.



### Etudiants

**Dans l'enseignement secondaire** : 7 collèges et 6 lycées.

**Enseignement supérieur** : Classes préparatoires scientifiques et littéraires. Université d'Artois. Ecole des Mines de Douai. Institut national supérieur du professorat et de l'éducation. DBS, école supérieure de vente industrielle internationale.



### Economie et emploi

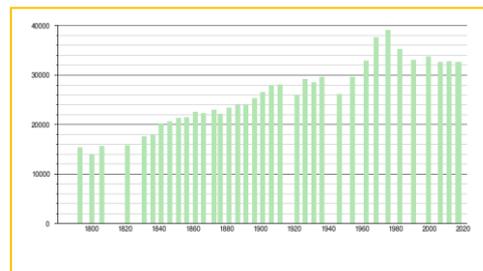
Secteur d'activité	Nombre d'entreprises	Part des entreprises
Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués	1 150	23,9 %
Activités des autres organisations associatives	349	7,3 %
Autres activités pour la santé humaine	212	4,4 %
Activité des médecins et des dentistes	157	3,3 %
Restaurants et services de restauration mobile	143	3,0 %

Principales entreprises : Chambre de commerce et d'industrie qui gère le port fluvial, Renaud automobile, Centre hospitalier.

## 3 – Cambrai



**Population : 32 558 habitants** (INSEE 2017) avec une légère augmentation de sa population de **depuis 2007**.



### Prix de l'immobilier



APPARTEMENT

Prix m2 moyen  
**1542 €**  
de 901 € à 2199 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen  
**1292 €**  
de 755 € à 1842 €

Indice de confiance ●●●●●



### Axes de communication

Cambrai se trouve à 30min de Valenciennes, 1h de Lille, 45min de Lens et 45min de Saint Quentin. L'aéroport le plus proche est celui de Lille à 50min. La ville et sa région sont desservies par 4 échangeurs autoroutiers, Cambrai est au croisement des 2 autoroutes A1 et A26 (Paris-frontière Franco-Belge / Calais-Troyes). La ville est reliée par trains directs (TER) à Lille, Douai, Valenciennes et Saint-Quentin. Douai est située à la jonction du Canal de Saint-Quentin vers l'Oise et Paris et du Canal de l'Escaut, qui débouche sur le Canal Dunkerque-Escaut.



### Tourisme

La ville de Cambrai compte plusieurs musées, théâtres, bibliothèques etc. Vous pourrez aussi visiter le Labo de Cambrai qui est un établissement culturel et touristique. Ce n'est pas une ville particulièrement touristique mais elle attire des étudiants.



### Etudiants

**Enseignement secondaire** : 4 collèges et 5 lycées.

**Enseignement supérieur** : Ecole supérieure d'art, Institut de formations en soins infirmiers, 2 antennes de l'université polytechnique des Hauts-de-France et de l'université de Lille. Antenne de l'UPHF qui prépare à 11 diplômes. Ecole nationale de musique et d'art dramatique.



### Economie et emploi

Secteur d'activité	Nombre d'entreprises	Part des entreprises
Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués	1 218	27,0 %
Activités des autres organisations associatives	287	6,4 %
Autres activités pour la santé humaine	249	5,5 %
Activité des médecins et des dentistes	151	3,3 %
Autres services personnels	149	3,3 %

Principales entreprises : 4 Zones industrielles, agricultures, textile, logistique (avec le triangle Londres-Paris-Benelux), industrie agroalimentaire.



## Conclusion Générale

Le Nord est un département intéressant car il attire de très nombreux étudiants et touristes ! Nous avons dû sélectionner 3 villes, mais nous aurions aussi pu citer Dunkerque qui a le même prix au m<sup>2</sup> et qui sera plus touristique que les 3 autres villes. Après l'analyse de ces trois villes découvrez notre classement...

### Classement des villes selon l'avis GET IMMOBILIER : Réponse !

**ROUBAIX** : Ville très intéressante par son prix au m<sup>2</sup> et où la demande locative est forte, ville proche de Lille et avec de très nombreux étudiants. Vous pourrez y faire TOUT TYPE de location.

**DOUAI** : Son prix au m<sup>2</sup> est intéressant aussi, on reste dans une ville de presque 40 mille habitants avec là aussi beaucoup d'étudiants. Douai offre la possibilité de faire TOUT type de location, la demande est y très bonne et le marché relativement simple.

**CAMBRAI** : Le prix au m<sup>2</sup> est là aussi très correct, il n'y aura aucun problème pour faire de la location simple ou de la colocation car on est là aussi sur une ville de 30 mille habitants et on trouve aussi un bon nombre d'étudiants par rapport à la population totale. Le marché y sera en règle générale plus simple que sur les deux villes précédentes.



Source : Wikipedia, Site internet de la ville, Site de l'insee, Meilleurs agents, carte-France, site des mairies et autre sites internet, Figaro